



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

**Sint Odradastraat 31
Alem**

Vraagprijs: € 599.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
244 m²

INHOUD:
840 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
555 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM bestaande bouw
TYPE WONING vrijstaande woning
ENERGIELABEL C
BOUWJAAR 1962
WARM WATER c.v.-combiketel (Remeha, 2019)

LIGGING aan de dijk
TUIN achtertuin noordoost,
zijtuin zuid
BERGING inpandig
VERWARMING centrale verwarming
ISOLATIE muurisolatie, gedeeltelijk
dakisolatie, grotendeels
dubbel glas

OMSCHRIJVING

OP PRACHTIGE LOCATIE AAN DE DIJK GELEGEN RIANTE VRIJSTAANDE WONING MET RUIME TUIN EN MOGELIJKHEDEN

Bent u op zoek naar een ruime woning met mogelijkheden op een unieke locatie? Dan is dit uw kans! Deze vrijstaande woning in Alem biedt dankzij een flinke aanbouw aan de woning veel ruimte met een woonoppervlakte van maar liefst 244 m².

Deze indrukwekkende woning is gelegen op een prachtige locatie aan de dijk, met vrij uitzicht aan de voorzijde.

Achter de woning ligt een ruime tuin welke naar eigen smaak en indeling is in te richten.

Op de begane grond bevindt zich een sfeervolle en lichte woonkamer aan de voorzijde. In de uitbouw aan de achterzijde is een royale woonkeuken aanwezig met toegang tot de zijtuin en een hal met toegang tot het souterrain en een royale badkamer. In het souterrain bevindt zich een grote berging met toegang tot de achtertuin en een was-/droogruimte. Op de 1e verdieping liggen 4 royale slaapkamers, een badkamer en is er toegang tot een bergvltering.

Het bouwjaar van de oorspronkelijke dijkwoning is 1962. De aanbouw dateert van halverwege de jaren '80.





De woning is omgeven door een ruime tuin, waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. De tuin biedt voldoende ruimte voor het aanleggen van een terras, een speelplaats voor kinderen of een moestuin.

De achtertuin ligt beneden dijkniveau en ligt een aantal traptreden lager dan de zij- en voortuin.

De voortuin beschikt over een eigen oprit en dankzij de prettige afstand tot de dijk biedt de voortuin ook genoeg ruimte voor bomen en beplantingen.



De woning beschikt aan de voorzijde over 2 ingangen onder de overkapping, één via het oorspronkelijke dijkhuis en één via de aanbouw (2021). Middels de entree van het dijkhuis is de hal bereikbaar met meterkast, toilet, trapkast en trapopgang. Aansluitend bevindt zich de lichte, L-vormige woonkamer met veel lichtinval en mooi uitzicht aan de voorzijde.







Vanuit de woonkamer is de royale woonkeuken aan de achterzijde toegankelijk met voldoende ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor gezellige diners met familie en/of vrienden. De keuken dateert van 2007 en beschikt over een 3-tal keukenunits voorzien van diverse inbouwapparatuur en werkruimte.

Middels een deur is de zijtuin toegankelijk op dijkniveau. Dit betreft een zonnig terras met zowel toegang tot de voor- als achtertuin.



Vanuit de keuken is de tweede hal bereikbaar met eveneens een voordeur. Deze pui met kozijnen en voordeur dateert van 2021. De hal beschikt over een gaderobe, toegangsdeur naar de ruime badkamer en een vaste trap (2021) naar het souterrain beneden.





De badkamer is van ruim formaat en beschikt over een ligbad, dubbele vaste wastafel, designradiatoren, toilet en inlopdouche.



Middels een vaste trap is het **souterrain** bereikbaar. Hier bevindt zich allereerst een praktische was-/droogruimte met. Vanuit dit vertrek is een grote berging toegankelijk met toegangsdeur naar de achtertuin. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van uw spullen en biedt tevens de mogelijkheid om een hobbyruimte of werkplaats in te richten.

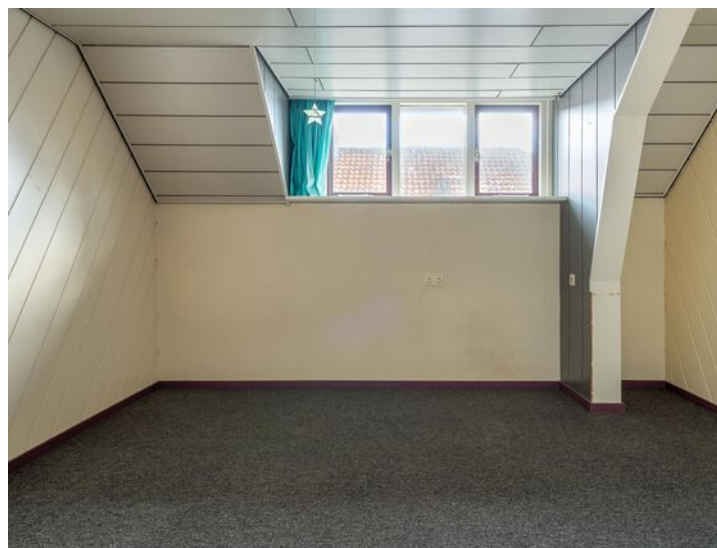
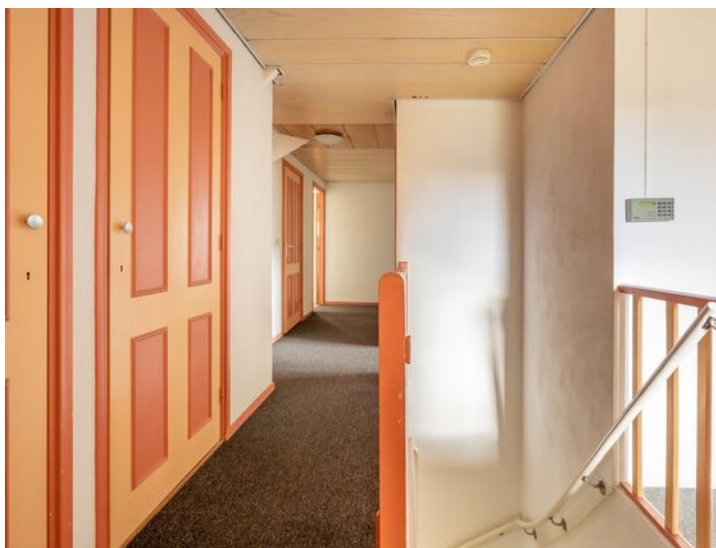




Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, waaronder 3 slaapkamers met dakkapellen. Daarnaast is er een tweede badkamer aanwezig, voorzien van een douche, wastafel en toilet. Deze verdieping met ruime overloop voorzien van meerdere inbouwkasten biedt volop mogelijkheden voor een groot gezin of voor het creëren van een werk- of studeerkamer(s). Boven deze verdieping is d.m.v. een luik een bergvlisering bereikbaar. Op deze bergvlisering bevindt zich de c.v.-combiketel (Remeha, 2019).



'1e verdieping met 4 slaapkamers en tweede badkamer'

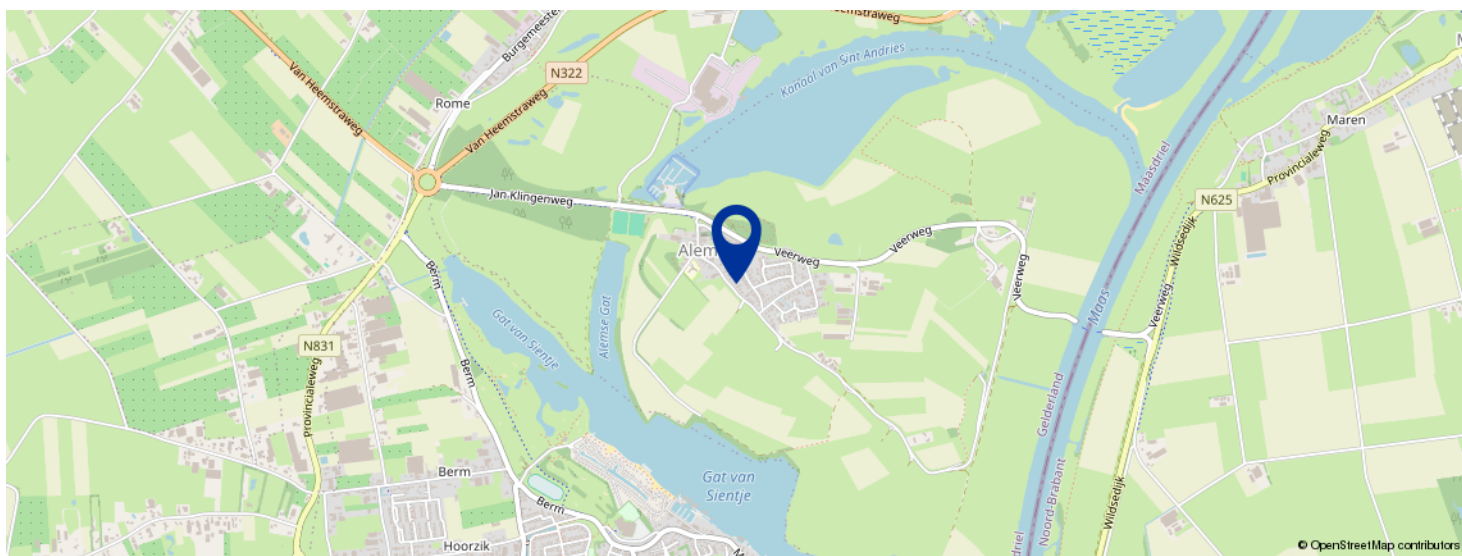
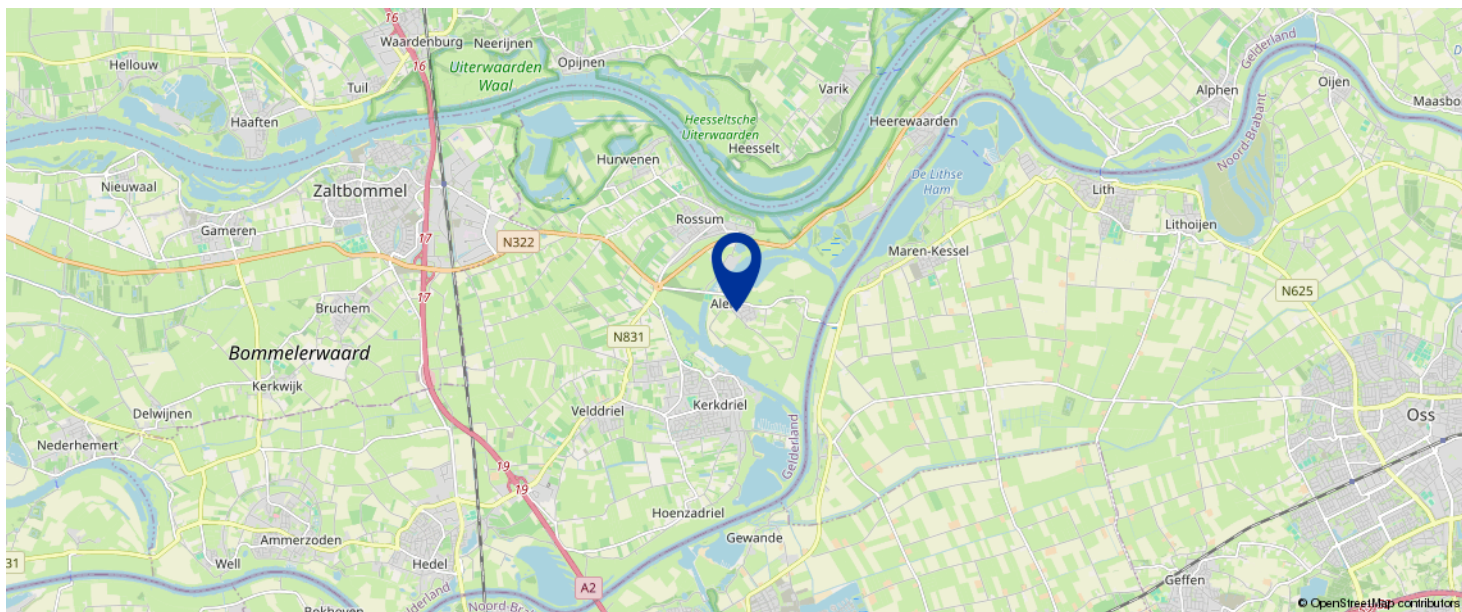




ACHTERTUIN



LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



KADASTRALE KAART

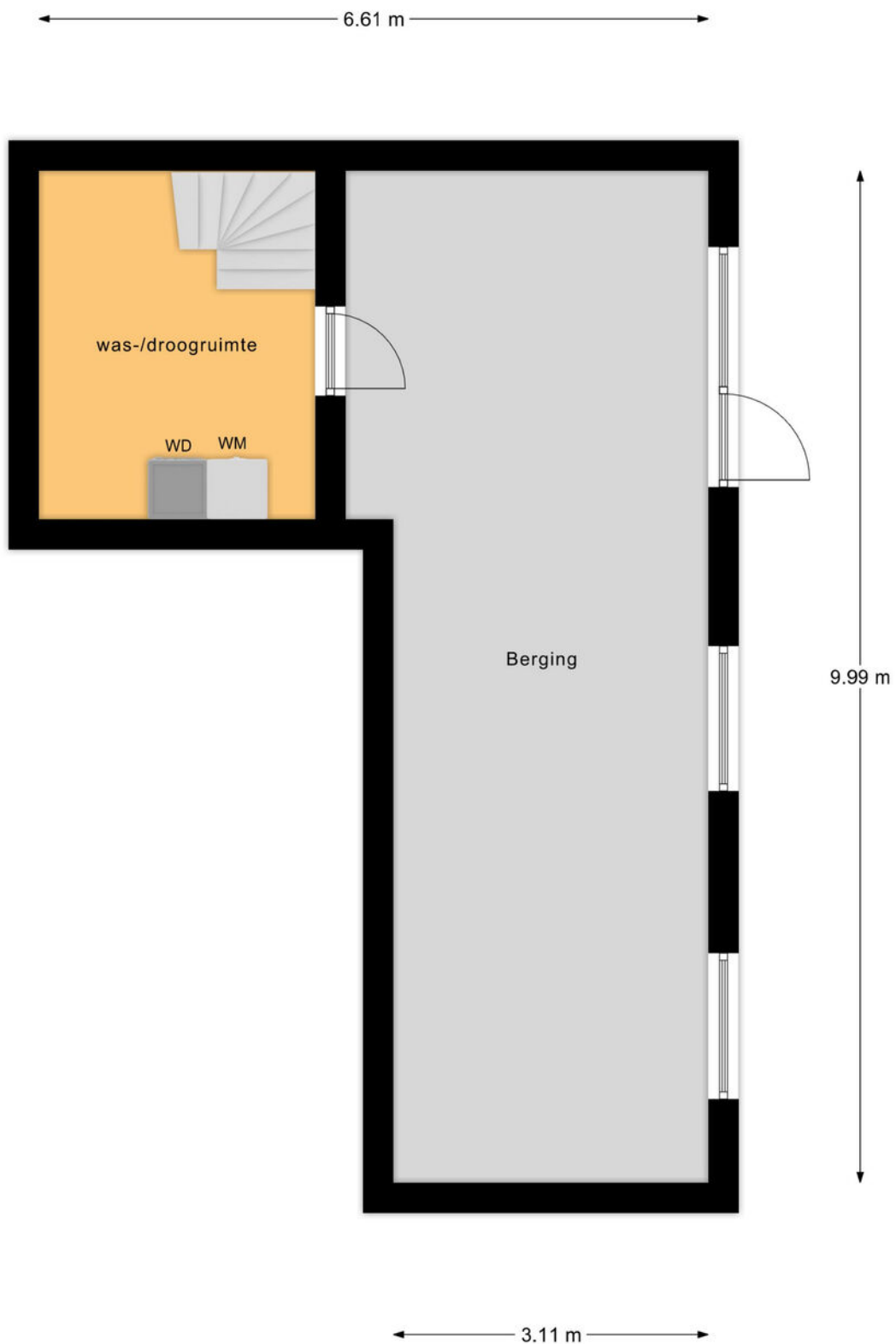
Kadastrale kaart

Uw referentie: St. Odradastraat 31



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Maasdriel	Sectie L	Perceel 1153	
25 Huisnummer						
Vastgestelde kadastrale grens						
Voorlopige kadastrale grens						
Administratieve kadastrale grens						
Bebouwing						
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.				

SOUTERRAIN



Souterrain

BEGANE GROND



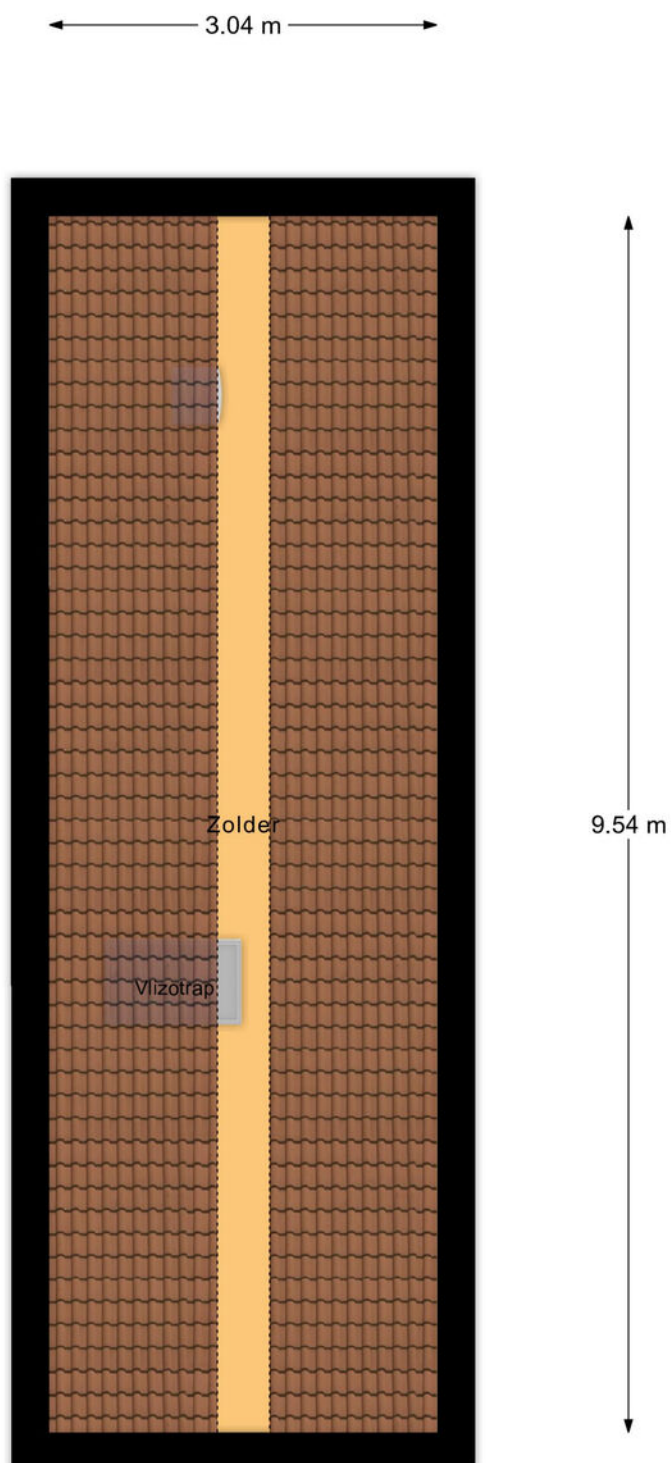
Begane Grond

1E VERDIEPING



1e Verdieping

VLIERING



2e Verdieping



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!


NIEUWDORP
reclame

Sint Odradastraat 31, Alem



*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*



BEGRIPPENLIJST

Kosten Koper onder de kosten koper verstaan we de kosten voor:

- overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster;
- notariskosten voor het passeren van de akte van levering c.q. leveringsakte;
- overdrachtsbelasting (kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning die zij zelf gaan bewonen. Vanaf 2025 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 525.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspand te kopen? Of belegt u in vastgoed? Dan moet u vanaf 1 januari 2023 10,4% overdrachtsbelasting betalen. Zie verdere informatie en voorwaarden: [Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl) of [Belastingdienst.nl](https://www.belastingdienst.nl)).

Bankgarantie een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

Waarborgsom een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

Overdrachtsbelasting een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin een uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken). Zie verdere informatie hierboven bij 'kosten koper'.

Vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod.

Bod een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren.

Koopakte in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Levering de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

Ontbindende voorwaarden dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een voorwaarde kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

Onder bod zijn een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met andere gegadigden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.



VOORWAARDEN

Koopakte

Conform NVM model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenkomst.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Notaris

Door koper aan te wijzen (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na mondelinge overeenstemming of 6 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Alle in deze documentatie verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid en wij stellen het daarom zeer op prijs als u/je uw/jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar zou willen maken.

Bij het samenstellen van deze documentatie is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht, echter is het altijd mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen enz. niet (meer) correct zijn. Nieuwdorp Makelaardij noch de verkoper aanvaardt daarvoor enige aansprakelijkheid.

Nieuwdorp Makelaardij is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM. De NVM voorwaarden zijn derhalve van toepassing.

**Gamerschstraat 35 - 5301 AP Zaltbommel
Tel. (0418) 512474
Email: info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl**

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- kraan in de keuken gaat mee, wordt vervangen		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

OVER ONS



Wanneer je alle woningen bij elkaar zou optellen die we als Nieuwdorp Makelaardij hebben begeleid in de aan- of verkoop zou je daar een stad zo groot als Zaltbommel van kunnen bouwen. Met onze oorsprong in 1972 waren wij dan ook een van de eerste kantoren van Zaltbommel. Ons kantoor is gevestigd in het centrum. Daar proberen wij, te midden van de hectiek die de woningmarkt met zich meebrengt, de rust te bewaren. Want dat is wat je mag verwachten van jouw makelaar: dat hij rustig en weloverwogen jou het juiste advies geeft. Niet alleen ons kantoor heeft jarenlange ervaring, ook onze assistenten draaien al heel wat jaartjes mee op de lokale woningmarkt. Dat is ze niet aan te zien, maar twintig jaar ervaring in de makelaardij maakt zeker het verschil! Zowel Carolien als Jolanda hebben inzage in alle dossiers en zijn de rechterhand van Michaël. Zij kunnen je altijd een actuele update geven en regelen alles wat er komt kijken bij de verkoop, aankoop of taxatie van jouw woning

Bij Nieuwdorp snappen we precies hoe de huizenmarkt werkt. En dat merk jij als klant.

Overweeg je te gaan verhuizen en je woning te koop te gaan zetten? Uiteraard wil je weten hoeveel je woning daadwerkelijk waard is. Een reële waardebeoordeling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopbaarheid en verkoopbaarheid van je woning.

Wij komen graag langs om je woning te bekijken, de waarde vast te stellen en kennis te maken met elkaar! Wie weet worden wij binnenkort jouw verkoopmakelaar!

Nieuwdorp Makelaardij; niet voor niets de meest gekozen makelaar van de Bommelerwaard.

Volg je ons al op onze sociale media kanalen? Hier houden we je op de hoogte van het nieuwste woningaanbod!



+31 (0)418 512 474
info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl





INTERESSE?

Neem contact op met ons kantoor.

Gamerschestraat 35
5301 AP Zaltbommel
+31 (0)418 512 474

info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl


NIEUWDORP
makelaardij